Kassim bin Tahir lwn Tengku Ahmad Ridhaudin bin Tengku Abdul Razak

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — GUAMAN SIVIL NO 22NCvC-7–01 TAHUN 2012
HASSAN ABDUL GHANI PK
1 OGOS 2016

Prosedur Sivil — Rayuan — Taksiran ganti rugi — Tuntutan plaintif untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah dibenarkan — Taksiran ganti rugi dijalankan oleh penolong kanan pendaftar — Sama ada plaintif berhak terhadap satu taksiran ganti rugi — Sama ada plaintif membuktikan jumlah ganti rugi seperti yang dituntut — Sama ada keputusan taksiran penolong kanan pendaftar meletakkan plaintif sebagai pihak yang memperolehi 'unjust enrichment'

Tuntutan plaintif terhadap defendan untuk membatalkan perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Temerloh, Pahang ('tanah tersebut') telah dibenarkan oleh Mahkamah Tinggi dan di peringkat rayuan, Mahkamah Rayuan telah mengekalkan keputusan hakim bicara dan mengarahkan agar taksiran ganti rugi diputuskan di hadapan penolong kanan pendaftar ('PKP'). Penolong kanan pendaftar telah mentaksirkan seperti berikut: (a) tuntutan plaintif dibenarkan setakat Februari 2006 sehingga Disember 2013 sahaja; (b) jumlah ganti rugi setelah ditaksirkan adalah RM520,000; dan (c) plaintif dibenarkan untuk menolak wang berjumlah RM52,000 daripada jumlah ganti rugi yang dibenarkan. Tidak berpuas hati dengan keputusan taksiran PKP tersebut, defendan telah memfailkan rayuan ini. Isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan adalah: (i) sama ada plaintif berhak terhadap satu taksiran ganti rugi; (ii) sekiranya plaintif berhak terhadap satu taksiran ganti rugi, sama ada plaintif telah membuktikan jumlah ganti rugi seperti yang dituntut: bagi isu ini, defendan mempersoalkan bahawa laporan penilaian ('P1') yang disediakan oleh SP1 adalah berdasarkan anggaran sahaja dan diambil secara rambang dari pihak ketiga; dan (iii) sama ada keputusan PKP adalah salah secara keseluruhannya dan meletakkan plaintif sebagai pihak yang memperolehi 'unjust enrichment'.

Diputuskan, membenarkan sebahagian rayuan defendan:

(1) Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan plaintif untuk mendapatkan bayaran segala keuntungan yang diperolehi oleh defendan ke atas tanah tersebut dari tarikh defendan mengambil alih tanah tersebut bermula dari Februari 2006 dan Mahkamah Rayuan telah bersetuju dengan keputusan hakim bicara. Oleh kerana Mahkamah

Tinggi dan Mahkamah Rayuan telah menetapkan liabiliti defendan, maka PKP boleh mengadakan taksiran ganti rugi (lihat perenggan 12).

(2) SP1 sendiri mengakui bahawa P1 hanyalah anggaran sahaja dan tidak ada dokumen untuk menyokong laporan tersebut. Oleh itu, P1 tidak boleh dijadikan asas untuk menentukan jumlah pampasan ganti rugi plaintif. Mahkamah mendapati defendan telah mengemukakan dokumen sokongan untuk menjustifikasikan jumlah pendapatannya sepanjang tahun 2006 hingga 2013. Mahkamah juga mengambil kira laporan penilaian plaintif yang membuktikan bahawa hasil pengeluran sawit di ladang plaintif adalah baik dan menguntungkan. Mahkamah seterusnya membenarkan tuntutan plaintif sehingga tahun 2013 berdasarkan pengakuan defendan bahawa bapanya masih mengambil hasil sawit di dalam tanah tersebut sehingga tahun 2013; dan pengakuan peguam defendan yang terdahulu bahawa defendan berhenti dari mengambil hasil hartanah plaintif pada tahun 2013. Berdasarkan faktor-faktor di atas, mahkamah mendapati ganti rugi yang diberikan oleh PKP sebanyak RM520,000 adalah terlalu tinggi dan ganti rugi yang munasabah adalah sebanyak RM250,000 (lihat perenggan 15 & 19–22).

(3) Isu berkenaan 'unjust enrichment' adalah tidak relevan dan tidak munasabah untuk dipersoalkan di peringkat ini kerana Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan plaintif dan keputusan ini dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan. Jika terdapat isu tersebut, sudah pasti Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Rayuan tidak akan membenarkan penghakiman yang secara nyatanya berkait dengan tuntutan ke atas keuntungan yang perlu dibayar oleh defendan kepada plaintif (lihat perenggan 24).

[English summary

The plaintiff's claim against the defendant to nullify the sale and purchase agreement of a piece of land situated in Temerloh, Pahang ('the said land') was allowed by the High Court and at the appeal stage, the Court of Appeal maintained the trial judge's decision and ordered for damages to be assessed by the deputy registrar ('DR'). The DR assessed damages as the following: (a) the plaintiff's claimed was allowed from February 2006 until December 2013 only; (b) the amount of damages assessed was RM520,000; and (c) the plaintiff was allowed to deduct an amount of RM52,000 from the damages allowed. Dissatisfied with the decision of damages assessment by the DR, the defendant filed the present appeal. The issues raised by the defendant were (i) whether the plaintiff was entitled to an assessment of damages; (ii) if the plaintiff was entitled to an assessment of damages; whether the plaintiff had proved the amount claimed: for this issue, the defendant disputed that the assessment report ('P1') provided by SP1 was only based on assumption only and taken randomly from a third party; and (iii) whether the decision of the DR was

wholly erroneous and place the plaintiff as party that obtained 'unjust enrichment'.

Held, allowing defendant's appeal in part:

(1) The High Court allowed the plaintiff's claim for payment deriving from profit benefited by the defendant on the land from the date when the defendant took over the land from February 2006 and the Court of Appeal upheld the decision of the trial judge. Since the High Court and the Court of Appeal fixed the liability of the defendant, the DR could assess the damages (see para 12).

(2) SP1 admitted that P1 was only an estimation and there was no document supporting the said report. Therefore, P1 could not be the ground to determine the amount of damages compensation for the plaintiff. The court held that the defendant had adduced the supporting document to justify his earnings for the years between 2006 and 2013. The court also took into account that the assessment of the plaintiff proved that the production of oil palm at the plaintiff's farm was good and profitable. The court further allowed the plaintiff's claim until 2013 based on the defendant's admission that his father was still benefiting from the oil palm at the land until 2013; and the defendant's earlier admission that the defendant stopped benefiting from the plaintiff's property on 2013. Based on the above factors, the court held that the damages awarded by the DR in the amount of RM520,000 was excessive and the reasonable amount was RM250,000 (see paras 15 & 19–22).

(3) The issue of unjust enrichment was irrelevant and unreasonable to be disputed at this stage as the High Court had allowed the plaintiff's claim and this decision was affirmed by the Court of Appeal. If such issue existed, the High Court and Court of Appeal would surely dismissed the judgment which was clearly related to the profit payable by the defendant to the plaintiff (see para 24).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai taksiran ganti rugi, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2015) perenggan 1049–1057.

Aida Rahayu bt Abdul Rahman (Aida Rahman & Co) bagi pihak plaintif.
Muhammad Nor Izzat (Amar Izzat & Co) bagi pihak defendan.

Hassan Abdul Ghani PK:

PENGENALAN

[1] Ini merupakan rayuan kepada hakim dalam kamar oleh defendan/perayu terhadap keputusan penolong kanan pendaftar ('PKP') yang telah menaksirkan tuntutan ganti rugi plaintif/responden seperti berikut:

(a) tuntutan plaintif dibenarkan setakat pada Februari 2006 sehingga Disember 2013 sahaja;

(b) jumlah ganti rugi setelah ditaksir adalah RM520,000; dan

(c) pihak plaintif dibenarkan untuk menolak *(set off)* wang berjumlah RM52,000 daripada jumlah ganti rugi yang dibenarkan.

[2] Mahkamah ini telah mendengar rayuan kepada hakim dalam kamar dan telah membenarkan sebahagian rayuan defendan/perayu terhadap keputusan PKP. Mahkamah ini telah memerintahkan: (a) taksiran ganti rugi plaintif/responden yang dibenarkan adalah mulai Februari 2006 sehingga Disember 2013; dan (b) perayu/defendan hendaklah membayar kepada responden/plaintif wang berjumlah RM250,000 iaitu jumlah ganti rugi yang ditaksirkan dan (c) pihak responden/plaintif dikehendaki mengembalikan wang berjumlah RM52,000 kepada defendan/perayu dan jumlah ini boleh di*set off* dari jumlah RM250,000.

[3] Defendan/perayu terkilan dengan keputusan mahkamah ini dan telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan.

FAKTA KES

[4] Notis taksiran ganti rugi telah dibuat di hadapan PKP berdasarkan kepada keputusan YA Hakim Mahkamah Tinggi Temerloh pada 21 Oktober 2013 di dalam tindakan Guaman No 22–07–01 Tahun 2012 dimana hakim Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan-tuntutan plaintif/responden dengan kos sebanyak RM20,000.

[5] Diantara lain hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan tuntutan plaintif/responden terhadap defendan/perayu dibenarkan seperti yang berikut:

(a) deklarasi bahawa perjanjian jual beli hartanah yang dikenali sebagai HS (M) 3153 dan HS (M) 3346, Mukim Jenderak, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur di antara Kassim bin Tahir dan Tengku Ahmad Ridhaudin bin Tengku Abdul Razak bertarikh 3 November 1999 adalah dibatalkan;

(b) deklarasi bahawa surat kuasa wakil No 68/2000 bertarikh 30 Disember 1999 adalah batal dan tidak sah;

(c) defendan dengan serta merta selepas dari perintah ini dihalang dari memasuki tanah plaintif dan plaintif dibenarkan mengerjakan hartanahnya dengan syarat perintah (e) dipatuhi terlebih dahulu;

(d) defendan dikehendaki membayar segala keuntungan yang diperolehi olehnya dari hartanah tersebut dari tarikh defendan mengambil alih tanah tersebut bermula daripada tarikh Febuari 2006; dan

(e) plaintif mengembalikan wang berjumlah RM52,000 kepada defendan dan jumlah ini boleh di*set off* dengan ganti rugi yang ditafsirkan oleh mahkamah.

[6] Defendan/perayu telah membuat rayuan ke Mahkamah Rayuan dalam tindakan Rayuan Sivil No C-02 (NCVC) (W)-2477–11 Tahun 2013. Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan defendan/perayu dan mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi Temerloh dan mengarahkan agar taksiran ganti rugi diputuskan di hadapan PKP.

[7] Melalui notis temu janji taksiran ganti rugi, taksiran ganti rugi telah pun dijalankan di hadapan PKP dan diakhir taksiran, pada 16 Oktober 2015, PKP telah memerintahkan ganti rugi sebagaimana yang dinyatakan di perenggan 1 di atas kepada plaintif/responden.

[8] Pihak defendan/perayu tidak bersetuju dengan keputusan PKP dan telah membuat rayuan ke Mahkamah Tinggi. Peguam terpelajar defendan/perayu telah membangkitkan isu-isu seperti berikut:

(i) sama ada plaintif/responden berhak terhadap satu taksiran ganti rugi;

(ii) sekiranya plaintif/responden berhak terhadap satu taksiran ganti rugi sama ada plaintif/responden telah membuktikan jumlah ganti rugi seperti yang dituntut; dan

(iii) sama ada keputusan PKP adalah salah secara keseluruhannya dan meletakkan plaintif/responden sebagai pihak yang memperolehi 'unjust enrichment'.

Penghujahan peguam defendan/perayu yang terpelajar

[9] Berkait dengan isu (i) peguam defendan/perayu mengatakan plaintif/responden tidak berhak terhadap satu taksiran ganti rugi kerana pihak plaintif/responden di dalam pernyataan tuntutan tidak memplidkan apa-apa ganti rugi am mahupun ganti rugi khas atau apa-apa perkara berkaitan dengan ganti rugi yang dialaminya. Peguam juga mengatakan plaintif/responden di

dalam pernyataan tuntutannya tidak membuat apa-apa permohonan bagi satu ganti rugi ditaksirkan kepada plaintif/responden.

[10] Selanjutnya peguam defendan/perayu mengatakan di dalam penghakiman hakim Mahkamah Tinggi, beliau tidak pernah pada bila-bila masa mengarahkan satu taksiran ganti rugi perlu dijalankan oleh PKP. Apa yang dinyatakan oleh YA hakim ialah beliau mengarahkan PKP untuk mengadakan satu 'inquiry' dengan merujuk secara verbatim penghakiman tersebut seperti berikut:

> Finally I allowed the plaintiff's claim that the duration of period wherein the plaintiff was denied asses and management of the land the profit generated be paid to him. For this purpose I directed the senior assistant registrar to hold an inquiry to determine the actual sum entitled to be received by the plaintiff.

[11] Peguam seterusnya mengatakan bersandarkan kepada penghakiman hakim Mahkamah Tinggi iaitu 'In my view the Plaintiff was entitled to the entire income over the sale of the produce of the land during the duration he was evicted from the land' ianya bermaksud inquiri itu perlu diadakan untuk menentukan tempoh plaintif/responden dihalau keluar daripada hartanah tersebut dan menentukan jumlah sebenar keuntungan yang berhak diterima oleh plaintif/responden di dalam tempoh masa dimana plaintif/responden dihalang masuk dan menguruskan hartanah yang menjadi hal perkara di dalam kes ini.

[12] Mahkamah berpendapat berkait dengan isu (i) penghujahan peguam defendan/perayu adalah tidak relevan diatas sebab-sebab berikut:

(a) Mahkamah Tinggi di dalam penghakimannya telah membenarkan tuntutan plaintif/responden untuk mendapatkan bayaran segala keuntungan yang diperolehi oleh defendan/perayu ke atas hartanah tersebut dari tarikh defendan/perayu mengambil alih tanah tersebut bermula dari Februari 2006;

(b) keputusan Mahkamah Rayuan yang mengekalkan keputusan hakim Mahkamah Tinggi bermakna mahkamah itu bersetuju plaintif/responden berhak untuk mendapatkan kembali segala hasil yang telah diperolehi oleh defendan/perayu selama defendan/perayu berada di atas tanah plaintif/responden dan mengutip hasil tanah tersebut;

(c) perintah Mahkamah Tinggi telah menyatakan dengan jelas bahawa tarikh pembayaran keuntungan tersebut bermula dari tarikh defendan/perayu mengambil alih hartanah tersebut dari plaintif/responden iaitu bermula daripada tarikh Februari 2006;

(d) oleh kerana Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Rayuan telah menetapkan liabiliti defendan/perayu, maka PKP boleh mengadakan

taksiran ganti rugi untuk menilai, mempertimbangkan dan menentukan keuntungan yang sepatutnya diterima oleh plaintif/responden atau PKP bolehlah melaksanakan perintah atau penghakiman mahkamah atasan tersebut; dan

(e) bapa defendan/perayu sendiri semasa perbicaraan taksiran mengesahkan beliau mula mengambil alih pengurusan hartanah plaintif/responden bermula awal Februari 2006.

[13] Berkait dengan isu (ii) peguam defendan/perayu mengatakan plaintif/responden telah mengemukakan amaun anggaran keuntungan terhadap hasil di atas hartanah tersebut melalui saksi SP1 iaitu Sr Idris Abdullah, seorang pengarah di sebuah syarikat penilai berdaftar, Pro Harta. Menurut laporan penilaian, P1 yang disediakan oleh SP1, laporan hasil tahunan kelapa sawit di hartanah tersebut sejak tahun 2006 sehingga tahun 2013 adalah dianggarkan sebanyak RM520,000 manakala anggaran kos untuk menguruskan ladang ialah sebanyak 30%. Peguam terpelajar defendan/perayu mempertikaikan anggaran yang dibuat oleh SP1 berasaskan di antara lain kepada alasan-alasan berikut:

(a) SP1 tidak menyatakan beliau pernah membuat satu laporan penilaian untuk menentukan anggaran keuntungan terhadap hasil dari hartanah tersebut dan menganggarkan perolehan daripada hasil kelapa sawit;

(b) laporan P1 iaitu laporan penilaian dibuat bukan berdasarkan kepada pengetahuan peribadi SP1 tetapi diambil secara rambang dari pihak ketiga iaitu Lembaga Kemajuan Pertanian Pahang ('LKPP'); Malaysian Palm Oil Board ('MPOB') dan Perbendaharaan Malaysia.

Peguam mengatakan butiran terperinci mengenai sumber daripada mana rekod-rekod dan data-data tersebut diperolehi tidak dinyatakan tarikh, tempat, masa dan sebagainya. Sumber-sumber itu diakui oleh SP1 diperolehi dari internet sedangkan pihak-pihak yang bertanggungjawab mengeluarkan data-data tersebut tidak dipanggil oleh plaintif/responden untuk membuktikan kesahihannya.

Peguam juga mengatakan SP1 tidak pada bila-bila masa turun sendiri untuk memeriksa tapak hartanah tersebut dan merujuk sendiri dokumen-dokumen seperti resit-resit jualan berhubung dengan ladang plaintif/responden.

[14] Justeru itu peguam berhujah, plaintif/responden telah gagal untuk membuktikan jumlah ganti rugi/keuntungan yang dituntut.

[15] Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam defendan/perayu diatas isu (ii). SP1 sendiri mengakui bahawa laporan penilaiannya, P1

hanyalah berdasarkan kepada anggaran sahaja dan tidak ada dokumen untuk menyokong laporan tersebut. Sumber-sumber yang diperolehi dari internet iaitu pemilik-pemilik data dan rekod-rekod yang bertanggungjawab mengeluarkannya seperti LKPP, MPOB yang digunapakai oleh SP1 di dalam membuat laporan penilaian tidak dipanggil oleh plaintif/responden untuk membuktikan kesahihannya. Justeru itu mahkamah ini berpendapat laporan penilaian plaintif/responden tidak boleh dijadikan asas untuk menentukan jumlah pampasan ganti rugi yang dituntut dan patut diterima oleh plaintif/responden.

[16] Secara perbandingan jumlah hasil mengikut perkiraan plaintif, P1 dan defendan di dalam ikatan dokumen defendan (D2) daripada hartanah tersebut adalah seperti berikut:

Tahun	Kenyataan Saksi Plaintif/Responden		Kenyataan Saksi Defendan/Perayu	
	Jumlah Hasil (RM) (Belum ditolak kos 30%)	Jumlah Kutipan Hasil (kg)	Jumlah Hasil Bersih (RM)	Jumlah Kutipan Hasil (kg)
2006	22,363.00	-	3,763.15	17,240.00
2007	55,550.40	-	9,911.10	26,850.00
2008	83,039.60	-	19,890.55	55,190.00
2009	77,192.00	-	24,211.80	72,970.00
2010	111,915.00	-	29,640.49	66,180.00
2011	147,392.00	-	35,637.14	61,500.00
2012	127,938.00	-	24,640.49	51,050.00
2013	106,278.00	-	20,299.43	59,020.00
Jumlah	731,157.00	-		
Jumlah Bersih	Tolak kos 30% (M219,347.00) = RM511,810.00		167,494.25 (Kos adalah di antara 10%-26%)	410,000.00

[17] Berdasarkan kepada jadual di atas pendapatan kasar plaintif/responden untuk tahun 2006–2013 mengikut penilaian plaintif/responden ialah RM731,157. Setelah ditolak kos sebanyak 30% iaitu kos untuk pengangkutan, upah pekerja potong buah, kos baja, meracun dan lain-lain, pendapatan bersih plaintif/responden adalah lebih kurang RM511,810 manakala pendapatan

bersih defendan/perayu ialah lebih kurang RM167,500. Berbeda dengan plaintif/responden, kos yang ditanggung oleh defendan/perayu adalah lebih murah iaitu di antara 10%–26%. Peratusan kos yang ditanggung oleh defendan/perayu ini diperolehi setelah mahkamah merujuk kepada ikatan dokumen defendan (D2) iaitu ringkasan pendapatan defendan dan kos tahun 2006–2013.

[18] Setelah meneliti semula dokumen-dokumen dan penghujahan pihak-pihak, mahkamah dapati pihak defendan/perayu tidak dapat memberi gambaran sebenar pendapatannya untuk tahun 2007. Contohnya mengikut carta di atas jumlah pendapatan bersih untuk tahun 2007 ialah RM9,911.00 tetapi eksh D4(A-K) menunjukkan pendapatan bersih bagi tahun 2007 adalah RM10,517.76. Angka ini tidak termasuk dokumen yang masih belum dibekalkan untuk bulan Julai, November dan Disember 2007. Begitu juga untuk tahun 2012, pihak defendan/perayu gagal membuktikan pendapatan bersihnya bagi bulan Januari, Februari, Mac dan Mei di atas alasan yang sama. Jika dokumen-dokumen berkaitan dikemukakan, sudah pasti ia akan meningkatkan lagi jumlah pendapatan untuk tahun 2007 dan 2012.

[19] Mahkamah berpendapat pihak defendan/perayu telah mengemukakan dokumen sokongan bagi menjustifikasikan jumlah pendapatannya sepanjang tahun 2006–2013 walaupun terdapat beberapa resit yang hilang dan tidak dapat dikemukakan di mahkamah. Walaupun terdapat kegagalan untuk mengemukakan resit-resit yang berkenaan, penilaian defendan/perayu perlu diterima pakai dalam menentukan hasil dan keuntungan yang patut diterima oleh plaintif/responden kerana ia adalah berdasarkan kepada harga pasaran kelapa sawit disokong oleh resit-resit yang dilampirkan bersama.

[20] Walaubagaimanapun mahkamah juga mengambil kira laporan penilaian plaintif/responden bahawa lokasi ladang plaintif/responden yang terletak di kawasan yang landai dan tidak berbukit, pokok-pokok yang terjaga masih produktif dan keadaan ladang yang terjaga menunjukkan pokok sawit tersebut boleh mengeluarkan hasil optimum. Saksi-saksi defendan/perayu tidak mempertikaikan fakta ini malah saksi defendan/perayu sendiri iaitu SD2 mengakui bahawa beliau berhak mendapat gaji lebih kurang RM2,000 sebulan hasil dari kerja di ladang tersebut. SD2 juga mengakui tanah plaintif/responden cantik, landai dan tidak kena banjir. Keterangan-keterangan ini pada pendapat mahkamah membuktikan hasil pengeluaran sawit di ladang plaintif/responden adalah baik dan menguntungkan.

[21] Mahkamah telah membenarkan tuntutan plaintif sehingga tahun 2013 kerana defendan/perayu sendiri (SD1) mengakui bapanya masih mengambil hasil sawit di dalam hartanah tersebut sehingga Disember 2013. Bahkan di

dalam penghujahannya, peguam terpelajar defendan/perayu yang terdahulu sendiri mengakui bahawa pihak defendan/perayu telah berhenti dari mengambil hasil hartanah plaintif/responden pada akhir tahun 2013.

[22] Justeru itu setelah mengambil kira faktor-faktor di atas, mahkamah berpendapat award ganti rugi yang diberikan oleh PKP sebanyak RM520,000 adalah terlalu tinggi. Award yang munasabah dan berpatutan ialah RM250,000 setelah mengambil kira kesemua keterangan.

[23] Berkait dengan isu (iii) peguam terpelajar defendan/perayu mengatakan plaintif/responden telah dikembalikan milikan hartanah tersebut dan plaintif/responden dapat menikmati hasil-hasil atau keuntungan daripada hasil-hasil tanah yang telah diusahakan oleh defendan/perayu selama ini. Peguam mengatakan dengan keputusan PKP yang membenarkan plaintif/responden mendapat amaun sebanyak RM520,000 dan kemudiannya plaintif/responden masih terus boleh menikmati keuntungan hasil hartanah tersebut pada masa hadapan hasil daripada usaha defendan/perayu jelas merupakan satu 'unjust enrichment'.

[24] Mahkamah berpendapat isu ini adalah tidak relevan di peringkat ini kerana Mahkamah Tinggi telah membenarkan writ saman dan pernyataan tuntutan plaintif/responden. Penghakiman ini pula telah dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan. Justeru itu pada peringkat ini adalah tidak munasabah untuk pihak defendan/perayu mempersoalkan 'unjust enrichment'. Jika wujud isu 'unjust enrichment' seperti yang dihujahkan oleh pihak defendan/perayu, sudah pasti Mahkamah Tinggi serta Mahkamah Rayuan tidak akan membenarkan penghakiman seperti di *prayer* (d) yang dengan nyatanya berkait dengan tuntutan ke atas keuntungan yang perlu dibayar oleh defendan/perayu kepada plaintif/responden. Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Rayuan tentunya telah mengambilkira plaintif/responden telah mendapat semula hartanah tersebut dan menikmati hasil-hasil atau keuntungan daripada hasil-hasil tanah yang diusahakan oleh defendan/perayu sebelum memutuskan untuk membenarkan tuntutan plaintif/responden.

KESIMPULAN

[25] Mahkamah ini telah membenarkan sebahagian rayuan defendan/perayu ke atas keputusan PKP iaitu:

(a) tuntutan plaintif/responden dibenarkan setakat Februari 2006 sehingga Disember 2013;

(b) jumlah ganti rugi yang ditaksirkan ialah RM250,000 sahaja; dan

(c) pihak responden/plaintif dikehendaki mengembalikan wang berjumlah

RM52,000 kepada defendan/perayu dan jumlah ini boleh di*set off* dari jumlah RM250,000; dan

(d) kos ditanggung oleh pihak masing-masing.

Sebahagian rayuan defendan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar